



RESOLUCIÓN N.º 1470 DE 2011 02 NOV 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 B No. 18 – 11 y la Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50 N – 413909 y 50 N – 170881, y se dictan otras disposiciones”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que en el Decreto Distrital 084 de 2004 *“Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía”*, establecía en su artículo 7 que *“En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de la licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea”*.

Que el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011 establece un régimen de transición para el traslado de las competencias para la estimación y liquidación del efecto plusvalía de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, conforme al cual *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto.”*

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 1-2010-33824 del 12 de agosto de 2010, la arquitecta Gladys Sánchez, en su condición de Directora de Proyectos de la Curaduría Urbana No. 1, solicitó concepto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31, CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N – 413909 y 50N – 170881.

Que por medio del oficio radicado bajo el No. 1-2010-27067 del 24 de mayo de 2010, el señor Jaime Felipe Silva Ramírez en su condición de Gerente de Parques Constructores S.A., solicitó concepto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31, CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N – 413909 y 50N – 170881.

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, en atención a la solicitud formulada mediante comunicación No. 1-2010-27067 del 24 de mayo de 2010, mediante el memorando No. 3-2010-08321 del 1º de julio de 2010, le solicitó a la Dirección de Norma Urbana

J. L.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 B No. 18 – 11 y la Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50 N – 413909 y 50 N – 170881, y se dictan otras disposiciones”.

de esta entidad, la realización del estudio de comparación normativa para los predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31.

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, en atención a la solicitud formulada mediante comunicación No. 1-2010-33824 del 12 de agosto de 2010, mediante el memorando No. 3-2010-10244 del 17 de agosto de 2010, le solicitó a la Dirección de Norma Urbana de esta entidad, la realización del estudio de comparación normativa para los predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31.

Que la Dirección de Norma Urbana de la SDP expidió el respectivo estudio normativo mediante el memorando No. 3-2010-10803 del 30 de agosto de 2010, en respuesta al memorando No. 3-2010-08321 del 1º de julio de 2010, según el cual para el englobe de predios objeto de esta resolución, se presenta un incremento del potencial constructivo de 751,30 m², se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que la Dirección de Norma Urbana de la SDP expidió el respectivo estudio normativo mediante el memorando No. 3-2010-13023 del 13 de octubre de 2010, en respuesta al memorando No. 3-2010-10244 del 17 de agosto de 2010, según el cual para el englobe de predios objeto de esta resolución, se presenta un incremento del potencial constructivo de 665,85 m², se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que conforme al concepto técnico de comparación normativa realizado en el memorando No. 3-2010-13023 del 13 de octubre de 2010, el Director de Economía Urbana de la SDP remitió al señor Jaime Felipe Silva Ramírez, en su condición de Gerente de la sociedad Entreparkes Constructores S.A., mediante el oficio No. 2-2010-36948 del 30 de septiembre de 2010, la estimación general del efecto plusvalía del englobe de predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N – 413909 y 50N – 170881.

Que el oficio No. 2-2010-36948 del 30 de septiembre de 2010, señala que los valores en él establecidos son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo posterior realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente debería cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolvería al contribuyente el excedente.

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, mediante el memorando No. 3-2010-13616 del 25 de octubre de 2010, le solicitó a la Dirección de Norma Urbana de esta entidad, la aclaración del estudio normativo válido para el englobe objeto de la presente resolución, como quiera que mediante memorando No. 3-2010-10803 del 30 de agosto de 2010 y el memorando No. 3-2010-13023 del 13 de octubre de 2010, se emitieron dos estudios



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 B No. 18 – 11 y la Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50 N – 413909 y 50 N – 170881, y se dictan otras disposiciones”.

normativos para los predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31 con dos resultados distintos, uno solicitado por la Curaduría Urbana No. 1 y otro solicitado por el particular directamente interesado.

Que la Dirección de Norma Urbana de la SDP, mediante el oficio No. 3-2010-14260 del 10 de noviembre de 2010, manifestó que *“(…) Una vez revisados los dos estudios técnicos mencionados, se ratifica el resultado final del memorando 3-2010-13023 del 13 de octubre de 2010, mediante el cual se respondió la solicitud hecha por la Dirección de Economía Urbana a través del oficio No. 3-2010-10244.”*

Que conforme a la respuesta dada por la Dirección de Norma Urbana en el memorando No. 3-2010-14260 del 10 de noviembre de 2010, el Director de Economía Urbana de la SDP remitió a la arquitecta Gladys Sánchez, en su condición de Directora de Proyectos de la Curaduría Urbana No. 1, mediante el oficio No. 2-2010-43579 del 22 de noviembre de 2010, la estimación general del efecto plusvalía del englobe de predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N – 413909 y 50N – 170881.

Que el Director de Economía Urbana le solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31, mediante oficio No. 2-2011-05663 del 23 de febrero de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió a la SDP el informe preliminar de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2011-24783 del 16 de junio de 2011, conforme a la conciliación de observaciones realizada en las sesiones de trabajo conjunto entre la UAECD y la SDP, los días 20 y 29 de junio de 2011, tal y como se corrobora con el Acta No. 15 de 2011 de la Subdirección Técnica de la UAECD.

Que la UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante la comunicación No. 1-2011-29865 del 15 de julio de 2011, donde concluyó que *“El hecho generador de plusvalía, para este predio es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (4.550,90 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (5.187,00 m², según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 636,10 m².*

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística se realizó con los predios integrados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2011-14595 y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 9 de octubre de 2007 en el Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.”



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 B No. 18 – 11 y la Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50 N – 413909 y 50 N – 170881, y se dictan otras disposiciones”.

Los datos de las áreas construidas en el escenario POT son producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 2-2011-14595. Sin embargo debido a que el cálculo fue solicitado doble vez y con resultado diferente, se hizo nuevamente el estudio normativo.

Los costos de venta y construcción se obtuvieron del cálculo de la UPZ 88/97 “Chicó Lago Refugio”, específicamente los puntos de investigación 61 y 62.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.”

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 93 B No. 18 – 11 y la Calle 93 B No. 18 – 31, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Dicho informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 93 B No. 18 – 11 y Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N – 413909 y 50N – 170881, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 14 DE FEBRERO DE 2006	IPC	VALOR M ² INDEXADO 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M ² TERRENO POT 14 DE FEBRERO DE 2007	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$ 2'179.000,00	1.0496	\$ 2'287.128,51	\$ 2'542.000,00	\$ 254.871,49

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado.

Artículo 3. Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan de esta resolución serán ajustados, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC) de conformidad con el artículo 2 del Decreto 1788 de 2004 y del párrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 B No. 18 – 11 y la Calle 93 B No. 18 – 31, con CHIP AAA0094XWWF y AAA0094XWUZ, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50 N – 413909 y 50 N – 170881, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el “Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

Artículo 5. Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme la liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía contenida en esta resolución, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor y de la Secretaría Distrital de Planeación, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 7. Una vez en firme, remitir copia de la presente resolución a la Secretaría Distrital de Hacienda. – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá – DIB.

Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a

02 NOV 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge Enrique León Téllez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo 
Directora Economía Urbana

Elaboró: Manuel Alejandro Jarro Navarro. Profesional DEU 

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama 
Abogado. PE. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.